

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**



**R.G. ESEC. IMM.RI 564/2012**

**Giudice: dott. A. M. Fabbro**

**RAPPORTO DI STIMA**

**L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO**

Esecuzione Immobiliare R.G. 564/2012



#### **A. PREMESSA**

Con provvedimento in data 11/11/2015 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe ha nominato il sottoscritto **COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO** geometra libero professionista con studio in Miane (TV) via G. Marconi 12, iscritto al n.1648 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà della ditta esecutata.

Il compendio immobiliare risulta essere composto da:

Un'abitazione avente piano terra, primo e secondo con piccola area scoperta pertinenziale; immobile sito in Comune di Pederobba, Via Levada n°63.

Esperate le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenute motivate proroghe per il completamento della C.T.U. e l'identificazione catastale degli immobili, compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

#### **B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Trattasi come anzidetto di un'abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina e bagno al piano terra; vano scale ed una camera al piano primo; vano scale, una camera, un ripostiglio ed un w.c. al piano secondo.

L'immobile risulta avere tutti i piani a destinazione residenziale, per una superficie complessiva di circa mq.125

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

L'area scoperta risulta avere una superficie di mq.2

I beni risultano così identificati (vedere ALL. "A"):

**Catasto Fabbricati:**

**Comune di Pederobba Sezione C Foglio 8**

Mapp. 309 cat. A/4 cl. 2 vani 4 R.C. €130,15

#### **C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente i beni esegutati risultano intestati per l'intero alla ditta esegutata.

I beni identificati al catasto fabbricati dal mappali n.309 del Foglio 8 Sez. C del Comune di Pederobba, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Graziella Barone, notaio in Cornuda, in data 19/05/2005, repertorio n.43298 (vedere ALL. "G").

#### **D. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultava inaccessibile, si è dovuto provvedere all'accesso forzoso.

#### **E. SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso all'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare avviene dalla strada comunale di via Levada ed attraverso l'area scoperta del m.n.171 di altra ditta.

Non risultano trascritte servitù di passaggio a favore e contro gli immobili esegutati.

#### **F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- 1 Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agazia del Territorio, ufficio provinciale di Treviso in data 9 giugno 2005 ai nn.24600 R.G. e 5767 R.P., per Euro 110.000,00 di capitale e totali Euro 330.000,00, a favore della [REDACTED] [REDACTED] dipendente da contratto di mutuo ai rogiti del notaio Barone Graziella di Cornude (TV) in data 19 maggio 2005 rep. n.43299/6144.
- 2 Atto di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso – sezione distaccata di Montebelluna - in data 12 giugno 2012 repertorio numero 677, trascritto presso l'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - in data 1 ottobre 2012 ai numeri 29421/21500 a favore di [REDACTED]
- 3 Intervento di [REDACTED] per un credito di €.223,70.
- 4 Intervento di [REDACTED] per un credito di €.1.706,16.

#### **G. VERIFICA URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle N.T.O.:

- Il m.n. 309 risulta classificato in Zona A, centro storico, con grado di protezione "4" (vedere ALL. "D").

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il fabbricato risulta essere stato originariamente edificato fra gli anni 1890 e 1900 con interventi successivi eseguiti

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché lo stesso è composto dalle seguenti licenze/autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione edilizia n°63 del 13/06/1991, inerente alla manutenzione del fabbricato consistente in ripasso copertura con sostituzione grondaie e pluviali di scarico, sostituzione parziale pavimenti ed intonaci.
- Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale n°56/2003 del 31/05/2004, prot.7240.

(vedere ALL. "H")

Si riscontra quindi che ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'immobile è in regola con la normativa vigente.

Si riscontra però che alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo accatastamento il quale riportava lo stato dei luoghi alla data del 14/01/1940.

Si renderà necessario quindi eseguire variazione catastale con aggiornamento della planimetria e della rendita.

#### **H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, si riscontra che l'immobile risulta essere privo di attestato di prestazione energetica e che lo stesso dovrà essere predisposto al momento della vendita come da ultime disposizioni in materia.

**I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere così composto:

Un'abitazione avente piano terra, primo e secondo con area scoperta di mq.2,  
immobile sito in Comune di Pederobba, frazione di Levada, via Levada n°63.

L'abitazione risulta avere un lato adiacente ad altro fabbricato residenziale. (vedere  
ALL."B" ed "E").

Gli immobili si trovano all'interno del centro storico della frazione di Levada,  
comodamente collegato al contesto urbano da corte Comune e strada Comunale  
asfaltata.

**L. DESCRIZIONE DEI BENI**

**Abitazione m.n.309 del foglio 8 Sezione C**

Il bene come anzidetto è ubicato in Comune di Pederobba, via Levada n°63.  
L'anno di edificazione originario del fabbricato è riconducibile fra gli anni 1890 e  
1900 con interventi successivi eseguiti antecedentemente al 1967 e intervento di  
ristrutturazione ed impianto fognario eseguiti rispettivamente nel 1991 e 2003. Le  
strutture verticali sono in muratura, i solai sono in legno così come la copertura.  
Esternamente il fabbricato risulta avere due prospetti intonacati a civile ed uno  
avente muratura mista, la copertura è a due falde con coppi del tipo tradizionale  
(vedere ALL. "F" Foto 1, 2, 3 e 4).

Piano terra, piano primo e piano secondo:

al piano terra l'unità immobiliare è composta da un locale ingresso-cucina-soggiorno ed un bagno, l'ingresso avviene mediante porta in alluminio e vetri con cancellata in ferro battuto, la pavimentazione dei locali è in piastrelle di cotto, il bagno presenta piastrelle anche nelle pareti verticali, le murature in sassi sono intonacate con evidenti distacchi di intonaco; la scala di collegamento col piano primo è in legno;

il piano primo è composto da un vano scale con disimpegno ed una camera, la pavimentazione è in tavole di legno, le murature sono intonacate a civile, la scala di collegamento col piano secondo è in legno ed è molto ripida;

il piano secondo è composto da una camera, un ripostiglio ed un w.c., il solaio di copertura è mansardato, il pavimento è in legno eccezion fatta per il w.c. il quale risulta avere pavimento e pareti verticali in piastrelle; il soffitto è mansardato ed in legno.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuri sempre in legno. Le porte interne sono di tipo tamburato color noce.

Impiantistica: l'impianto idrico è presente ma da rivedere, l'impianto elettrico è presente ma da rifare. L'impianto di riscaldamento è presente con termosifoni su ogni stanza funzionante mediante caldaia a gas.

Alcuni locali presentano evidenti segni di muffa e degrado generale.

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

Complessivamente l'edificio necessita di un intervento di risanamento generale; le murature perimetrali ed il soffitto sembrano in buono stato di conservazione statica, ma necessitano di verifica più approfondita.

Le finiture dell'abitazione sono scarso pregio, i soli serramenti sono discreti.

L'abitazione risulta avere inoltre un'area scoperta di mq.2 nel retro dell'edificio.

(vedere ALL. "F" Foto 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17).

#### **M. METODO DI STIMA:**

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
  - il grado delle rifiniture;
  - lo stato di conservazione;
  - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
  - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
  - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
  - la destinazione d'uso;
  - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
  - la consistenza complessiva;

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
  - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
  - l'urbanizzazione della zona;
- c) - delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

Nell'individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie abitativa.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p_x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

**N. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ( $\Sigma\text{val.}/\Sigma p$ ):

**- ABITAZIONE PIANO TERRA, PRIMO e SECONDO (m.n.309):**

Superficie Lorda parte residenziale piani terra e primo

mq 125 x € 320,00/mq.= € 40.000,00=

Superficie area scoperta

mq 2 x € 10,00/mq.= € 20,00=

**TOTALE:** €40.020,00=

**arrotondati ad €40.000,00=**

**Diconsi EUROQUARANTAMILA/00**

L'immobile esecutato composto come anzidetto da un'abitazione non risulta essere divisibile in due lotti di vendita.

STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'esperto Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Miane li. 01/12/2016

L'ESPERTO ESTIMATORE  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

### **ALLEGATI:**

- ALL. "A" – Visura catastale;
- ALL. "B" – Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" – Planimetria catastale identificante il bene;
- ALL. "D" – Estratto P.I.;
- ALL. "E" – Ortofoto;
- ALL. "F" – Documentazione fotografica;
- ALL. "G" – Copia atto notarile;
- ALL. "H" - Documentazione Comune di Pederobba;



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SERVIZI FISCALI ENERGIACI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - N. 1052)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8234659

Comune Pederobba

Ditta [REDACTED]

Via Levada - Duga

Segreto cognome, nome, paterno e cognome materno

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D. n. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE

di

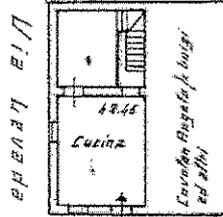
Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

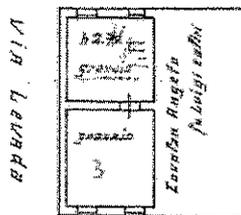
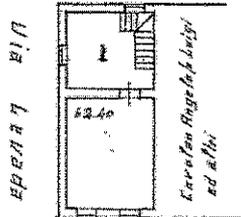
8234659

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere tenuto a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la arida immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. n. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

Ed. Di Innocenti / Marco



COTE inquadramento con Evola / Angelo / Luigi



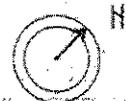
10 metri

p. b.

p. I.

p. II.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

geom. Guido Gallina

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso

Data 13-1-1940 XVII

Firma

[Signature]

C 8  
309

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2016 - Comune di PEDEROBBA (G408) - Sez. Urb.: C - Foglio: 8 - Particella: 309 - Subalterno: 0 - VIA LEVADA n. 44 piano: 1-1-2;

Ultima planimetria in atti